

STUDI KELAYAKAN FINANSIAL PROYEK PERUMAHAN GRIYA MAPAN DI KABUPATEN SUMENEP

Febriyanto Andra¹, M. Hamzah Hasyim², Kartika Puspa Negara²

Jurusan Sipil Fakultas Teknik Universitas Brawijaya Malang

Jalan bendungan wedas lintang No.18 Malang 65141

E-mail : febriyanandra93@gmail.com

ABSTRAK

Kebutuhan akan hunian yang layak tentunya merupakan hal yang wajib bagi setiap warga Indonesia. Dengan bertambahnya jumlah penduduk tentu bertambah pula tingkat kebutuhan akan hunian/perumahan. Pengadaan perumahan dan pemukiman diakui selama ini belum dapat mengatasi semua permasalahan yang ada. Hal ini pula yang terjadi di Kabupaten Sumenep yang tiap tahunnya selalu memiliki tingkat kebutuhan hunian/perumahan yang cukup tinggi. Untuk menutupi kebutuhan perumahan yang sangat tinggi di Kabupaten Sumenep, maka PT. Sukma Arta membangun perumahan Griya Mapan di Desa Kacongan, Kec. Kota Sumenep yang letaknya sangat strategis dengan harga yang relatif terjangkau, dengan type rumah 45/72 m², 45/84 m² dan 70/120 m², Serta jumlah rumah yang akan di bangun 102 unit. Untuk itu, maka perlu untuk di tinjau bagaimana kelayakan financial perumahan Griya Mapan di Kabupaten Sumenep. Metode evaluasi yang digunakan adalah dengan metode *Net Present Value* (NPV), *Benefit Cost Ratio* (BCR), *Internal Rate Return* (IRR), dan *Payback Period*.

Hasil evaluasi kelayakan financial dengan metode *Net Present Value* (NPV) menggunakan suku bunga 0,96% per bulan pada kondisi normal, diperoleh hasil Rp 2.858.465.512 > 0, maka proyek Pembangunan perumahan Griya Mapan layak untuk direalisasikan. Ditinjau dari hasil evaluasi kelayakan finansial dengan metode *Benefit Cost Ratio* (BCR) menggunakan suku bunga 0,96% per bulan pada kondisi normal, diperoleh hasil 1,164 > 1, maka proyek Pembangunan perumahan Griya Mapan layak untuk direalisasikan. Ditinjau dari hasil evaluasi kelayakan finansial dengan metode *Internal Rate Return* (IRR) menggunakan suku bunga 0,96% per bulan pada kondisi normal, diperoleh hasil 8,90% maka proyek Pembangunan perumahan Griya Mapan layak untuk direalisasikan. Waktu pengembalian investasi (*Payback Period*) terjadi pada bulan Agustus 2014.

Kata Kunci : Kelayakan Finansial, *Net Present Value* (NPV), *Benefit Cost Ratio* (BCR), *Internal Rate Return* (IRR), *Payback Period*.

1. Pendahuluan

Kebutuhan akan hunian yang layak tentunya merupakan hal yang wajib bagi setiap warga Indonesia. Dengan bertambahnya jumlah penduduk tentu bertambah pula tingkat kebutuhan akan hunian/perumahan.

Pengadaan perumahan dan pemukiman diakui selama ini belum dapat mengatasi semua permasalahan yang ada. Permasalahan yang mendasar mencakup masalah pertanahan, pendanaan dan prosedur pembangunannya sampai penyerahan prasarana kepada pemerintah. Selain itu pembangunan perumahan diharuskan tidak hanya memenuhi sarana kehidupan saja, melainkan harus dapat menciptakan keseimbangan dengan kelestarian lingkungan di sekitarnya. Oleh karenanya pembangunan perumahan diarahkan untuk meningkatkan kualitas hunian dan lingkungan dengan memperhatikan keseimbangan pertumbuhan wilayah, lapangan kerja dan pemerataan ekonomi dalam rangka mewujudkan perumahan yang layak dengan lingkungan (berwawasan lingkungan).

Berdasarkan rencana atau proyeksi keuangan yang di buat dari data-data yang didapat serta asumsi-asumsi yang realistis maka akan dianalisa kelayakan ekonomi dari proyek tersebut yang ditinjau dari segi analisa finansial. Parameter yang digunakan dalam analisa finansial antara lain a). *Benefit cost ratio* (BCR) b). *net present value* (NPV) c). *Internal rate of return* (IRR) d). *Payback period* (PP), sehingga dalam skripsi ini yang akan diulas adalah mengenai kelayakan dari segi finansial dengan judul “Studi Kelayakan perumahan griya mapan Ditinjau Dari Segi Finansial”.

Pengkajian analisis kelayakan finansial pembangunan perumahan Griya Mapan ini menggunakan beberapa parameter finansial dasar yang

umum dipakai dalam menentukan layak atau tidaknya suatu proyek usaha untuk dijalankan atau tingkat profitabilitas suatu usaha adalah : a) Net Present Value (NPV), b) Internal Rate Of Return (IRR), c) Benefit Cost Ratio (BCR), dan d) Payback Period (PP).

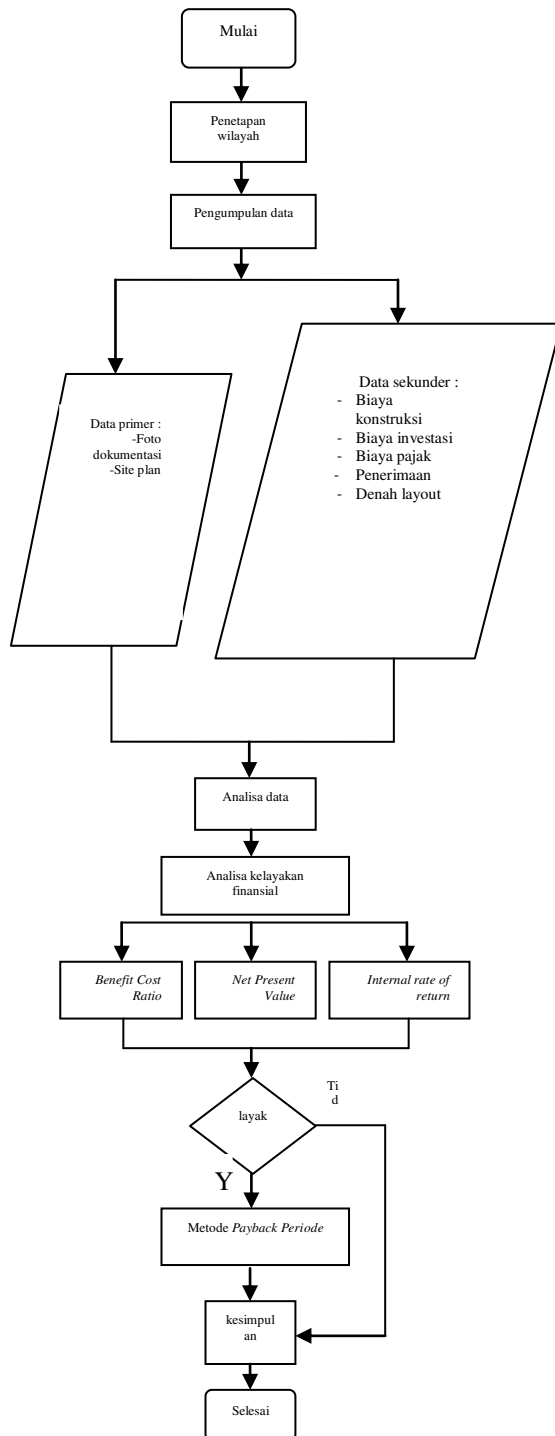
2. METODE PENELITIAN

Tahapan penelitian merupakan langkah-langkah yang diambil untuk mendukung proses penelitian yang akan dibuat agar penelitian dapat berjalan lebih terarah dan sistematis.

Untuk menganalisa kelayakan proyek secara garis besar dibagi menjadi 3 bagian, yang pertama data-data yang diperoleh diproses menggunakan Microsoft excel untuk dilakukan perhitungan rencana cash flow, yang kedua perhitungan analisis dari segi finansial menggunakan parameter yang ada meliputi NPV, BCR, IRR, PP, yang ketiga menganalisis dari segi sensitivitas untuk melihat hasil analisa kelayakan proyek terhadap kemungkinan-kemungkinan yang terjadi.

Dalam perhitungan kelayakan finansial ini menggunakan suku bunga yang berlaku saat ini yaitu sebesar 11,50%

Bagan alur perencanaan diperlihatkan pada Gambar 1.



Gambar 1 : Bagan Alir Studi

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Penyusunan Rencana Cash Flow

Dari data-data yang diperoleh dilakukan penyusunan rencana cash flow dalam kondisi normal. Adapun rencana cash flow tersebut dapat dilihat sebagai berikut :

Pendapatan		
	2014	11.578.000.000
	2015	6.750.240.000
	2016	11.586.463.900
		<u>29.914.703.900</u>

Gambar 2 : Rencana Cash Flow

3.2. Analisa Kelayakan Finansial

Setelah dilakukan penyusunan rencana cash flow maka dilakukan analisa kelayakan finansial dengan menggunakan parameter yang ada meliputi NPV, BCR, IRR, dan PP dengan menggunakan suku bunga sebesar 0,96% per bulan.

A. NPV (Net Present Value)

Diketahui jumlah biaya Januari 2014 hingga Desember 2016:

- Investasi = 4.294.250.000
- Pengeluaran = 16.051.355.353
- Pendapatan = 24.018.641.600

Discounted dari jumlah biaya Januari 2014 hingga Desember 2016 dengan menggunakan $i = 0,96\%$ per bulan :

- Investasi = 4.136.844.433
 - Pengeluaran = 13.253.975.681
 - Pendapatan = 20.249.277.626
- Didapat hasil NPV = 2.858.457.512

B. BCR (Benefit Cost Ratio)

Parameter ini didasarkan atas perbandingan antara manfaat dan biaya. Jika nilainya > 1 maka dikatakan proyek tersebut layak, jika < 1 maka dikatakan tidak layak. Nilai BCR dapat dilihat pada tabel 2

Contoh perhitungan BCR adalah sebagai berikut :

Diketahui nilai $Inflow = 24.018.614.600$

Nilai $Outflow = 17.390.820.114$

$B/C = Benefit / Cost$

$= 24.018.614.600 / 17.390.820.114$
 $= 1,164 > 1$ Layak

C. IRR (*Internal Rate of Return*)

Internal rate of return adalah indikator tingkat efisiensi suatu rencana investasi dapat diterima. Besarnya IRR ini tidak ditentukan secara langsung dan harus dengan cara coba-coba untuk mendapatkan nilai NPV=0. Adapun perhitungan nilai IRR dapat dilihat pada tabel 3 dan 4

Contoh perhitungan IRR adalah sebagai berikut :

Untuk NPV

Diketahui jumlah biaya Januari 2014 hingga Desember 2016 :

- Investasi = 4.294.250.000
- Pengeluaran = 16.051.355.353
- Pendapatan = 24.018.641.600

Discounted dari jumlah biaya Januari 2014 hingga Desember 2016 dengan menggunakan $i = 8,92\%$ per bulan :

- Investasi = 3.161.764.859
- Pengeluaran = 4.052.132.444
- Pendapatan = 7.206.857.944

Maka didapat hasil = -7.039.359

Dengan coba-coba menggunakan $i = 8,87\%$ di peroleh 21.249, maka dengan menggunakan cara interpolasi didapat IRR = 8,90%

D. PP (*Payback Period*)

Periode pengembalian adalah jangka waktu yang diperlukan untuk mengembalikan modal investasi. PP dibagi menjadi 2 yaitu *Simple Payback Period* (tanpa memperhitungkan suku bunga) terjadi pada bulan agustus 2014

3.3. Analisa Kelayakan Sensitivitas

Dimaksudkan untuk melihat hasil analisa kelayakan proyek yang telah dilakukan terhadap kemungkinan-kemungkinan yang akan terjadi dimasa yang akan datang. Dalam analisa sensitivitas ini menggunakan asumsi peningkatan pendapatan dan penurunan biaya dengan berbagai kondisi antara lain 10%, 15%, 20%

A. NPV (*Net Present Value*)

Hasil evaluasi kelayakan dengan menggunakan metode *Net Present Value* pada suku bunga 0,96% per bulan dalam kondisi normal menunjukkan nilai positif sebesar Rp. **2.858.457.512**. Nilai tersebut menunjukkan bahwa proyek pembangunan Perumahan Griya Mapan layak untuk dilaksanakan. Pada kondisi manfaat tetap dan biaya naik 10% didapatkan nilai positif sebesar Rp. **1.677.121.606**. Nilai tersebut menunjukkan pada kondisi ini proyek pembangunan perumahan Griya Mapan layak dilaksanakan. Pada kondisi manfaat tetap dan biaya naik 15% didapatkan nilai positif sebesar Rp. **249.834.495**. Nilai tersebut menunjukkan pada kondisi ini proyek pembangunan perumahan Griya Mapan layak dilaksanakan. Pada kondisi manfaat tetap dan biaya naik 20% didapatkan nilai negatif sebesar Rp. **(619.706.511)**. Nilai tersebut menunjukkan pada kondisi ini proyek pembangunan perumahan Griya Mapan tidak layak dilaksanakan.

B. BCR (*Benefit Cost Ratio*)

Hasil evaluasi kelayakan proyek dengan metode BCR pada suku bunga 0,96% per bulan dalam kondisi normal menunjukkan nilai >1 sebesar **1,16**, nilai tersebut menunjukkan bahwa proyek pembangunan perumahan Griya Mapan layak dilaksanakan. Pada kondisi manfaat tetap biaya naik 10% didapatkan nilai >1 yaitu sebesar **1,09**, nilai tersebut menunjukkan pada kondisi ini proyek pembangunan perumahan Griya Mapan layak dilaksanakan. Pada kondisi manfaat tetap

biaya naik 15% didapatkan nilai >1 yaitu sebesar **1,01**, nilai tersebut menunjukkan pada kondisi ini proyek pembangunan perumahan Griya Mapan layak dilaksanakan. Pada kondisi manfaat tetap biaya naik 20% didapatkan nilai < 1 yaitu sebesar **0,97**, nilai tersebut menunjukkan pada kondisi ini proyek pembangunan perumahan Griya Mapan tidak layak dilaksanakan.

C. IRR (*Internal Rate of Return*)

Hasil evaluasi kelayakan proyek dengan metode IRR pada suku bunga 0,96% per bulan dalam kondisi normal menunjukkan nilai sebesar **8,9%**, nilai tersebut menunjukkan bahwa proyek pembangunan perumahan Griya Mapan layak dilaksanakan. Pada kondisi manfaat tetap biaya naik 10% didapatkan nilai sebesar **4,6%** nilai tersebut menunjukkan pada kondisi ini proyek pembangunan perumahan Griya Mapan layak dilaksanakan. Pada kondisi manfaat tetap biaya naik 15% didapatkan nilai sebesar **1,7%**, nilai tersebut menunjukkan pada kondisi ini proyek pembangunan perumahan Griya Mapan layak dilaksanakan. Pada kondisi manfaat tetap biaya naik 20% didapatkan nilai **-3,0%**, nilai tersebut menunjukkan pada kondisi ini proyek pembangunan perumahan Griya Mapan layak dilaksanakan.

D. PP (*Payback Period*)

Hasil evaluasi kelayakan proyek dengan metode PP pada suku bunga 0,96% per bulan dalam kondisi normal menunjukkan nilai sebesar **10,24** bulan, nilai tersebut menunjukkan bahwa proyek pembangunan perumahan Griya Mapan layak dilaksanakan. Pada kondisi manfaat tetap biaya naik 10% didapatkan nilai sebesar **15,99** bulan, nilai tersebut menunjukkan pada kondisi ini proyek pembangunan perumahan Griya Mapan layak dilaksanakan. Pada kondisi manfaat tetap biaya naik 15% didapatkan nilai sebesar **25,49** bulan, nilai tersebut menunjukkan pada kondisi ini proyek pembangunan perumahan Griya Mapan layak dilaksanakan.

dilaksanakan. Pada kondisi manfaat tetap biaya naik 20% didapatkan nilai yang melebihi **36** bulan, nilai tersebut menunjukkan pada kondisi ini proyek pembangunan perumahan Griya Mapan tidak layak dilaksanakan.

4. PENUTUP

4.1. Kesimpulan

Di tinjau dari hasil evaluasi kelayakan finansial dengan metode *Net Present Value* (NPV) diperoleh hasil Rp 2.858.465.512 > 0 , sehingga pembangunan perumahan Griya Mapan layak untuk direalisasikan.

Ditinjau dari hasil evaluasi kelayakan finansial dengan metode *Benefit Cost Ratio* (BCR) diperoleh hasil 1,164 > 1 , sehingga pembangunan perumahan Griya Mapan layak untuk direalisasikan.

Ditinjau dari hasil evaluasi kelayakan finansial dengan metode *Internal Rate Return* (IRR) diperoleh hasil 8,90% $> 0,96\%$, sehingga pembangunan perumahan Griya Mapan layak untuk direalisasikan.

Waktu pengembalian investasi (*Payback Period*) terjadi pada bulan Agustus 2014.

4.2. Saran

Dari hasil analisis yang telah dilaksanakan maka dapat dikemukakan beberapa saran antara lain :

1. Data yang didapatkan dari pihak PT. Sukma Arta kurang lengkap, sehingga perhitungan yang dilakukan juga kurang maksimal. Oleh karena itu perlu adanya data yang lengkap dan akurat agar perhitungan kelayakan finansial menjadi akurat.
2. Untuk peneliti yang akan membahas kajian yang sama seperti skripsi ini,

sebaiknya dilakukan sebelum proyek dilaksanakan.

DAFTAR PUSTAKA

- Anonim. 2009. Panduan Penulisan Skripsi. Malang : Fakultas Teknik Universitas Brawijaya Malang.
- Astut, Yuli Dwi. 2006. *Analisa Ekonomi Pembangunan Stadion Kanjuruhan di Kepanjen Kabupaten Malang*. Skripsi tidak diterbitkan. Malang : Jurusan Teknik Sipil Universitas Brawijaya, 2006.
- Fred. WJ. Dan Copeland, T.E. 1995. *Manajemen Keuangan edisi 9 jilid 1*. Jakarta : Erlangga.
- Husnan, S. dan Suwasono. 1994. *Studi Kelayakan Proyek. Edisi Ketiga*. Unit penerbit dan percetakan AMP YKPN, Yogyakarta.
- Putri, Shinta Retno. 2013. *Studi Kelayakan Finansial Proyek Pembangunan Mall Dinoyo*. Skripsi tidak diterbitkan. Malang : Jurusan Teknik Sipil Universitas Brawijaya, 2013.
- Sutoyo, S. 19xx. *Studi Kelayakan Proyek : Konsep dan Teknik*. Seri manajemen nomor 66. LPPM, Jakarta.
- Soeharto, Imam. 1995. “Manajemen Proyek”. Surabaya : Graha Ilmu.
- Pujawan, I Nyoman. 2004. *Ekonomi Teknik edisi pertama, cetakan ketiga*. Unit penerbit dan percetakan AMP YKPN, Yogyakarta.